



泛海國際集團有限公司



2020中期報告

目錄

2	公司資料
3	財務摘要
4	管理層討論及分析
10	中期財務資料審閱報告
11	簡明綜合損益賬－未經審核
12	簡明綜合全面收益表－未經審核
13	簡明綜合資產負債表－未經審核
15	簡明綜合現金流量表－未經審核
16	簡明綜合權益變動報表－未經審核
17	中期財務資料附註
43	其他資料

公司資料

董事

執行董事

馮兆滔先生 (主席)
潘政先生 (董事總經理
兼行政總裁)
潘海先生
潘洋先生
倫培根先生
關堡林先生

獨立非執行董事

管博明先生
梁偉強先生, 太平紳士
黃之強先生

審核委員會

管博明先生 (主席)
梁偉強先生, 太平紳士
黃之強先生

薪酬委員會

黃之強先生 (主席)
馮兆滔先生
潘海先生
管博明先生
梁偉強先生, 太平紳士

法定代表

馮兆滔先生
倫培根先生

公司秘書

董國磊先生

註冊辦事處

Victoria Place,
5th Floor,
31 Victoria Street,
Hamilton HM 10,
Bermuda

香港主要辦事處

香港
灣仔
駱克道33號
萬通保險大廈30樓

電話 2866 3336
傳真 2866 3772
網址 <http://www.asiastandard.com>
電郵 asinfo@asiastandard.com

主要往來銀行

滙豐銀行
恒生銀行
中國銀行(香港)
大華銀行
中國工商銀行(亞洲)
東亞銀行
集友銀行
星展銀行(香港)
富邦銀行
大新銀行
上海商業銀行
創興銀行
瑞士銀行
新加坡銀行
摩根士丹利銀行
瑞士信貸銀行
瑞士寶盛銀行

法律顧問

羅夏信律師事務所
香港
金鐘道95號
統一中心18樓

Appleby
香港
中環
康樂廣場1號
怡和大廈2206至19室

獨立核數師

羅兵咸永道會計師事務所
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師
香港中環
太子大廈22樓

百慕達股份過戶登記處

MUFG Fund Services (Bermuda) Limited
4th Floor North,
Cedar House,
41 Cedar Avenue,
Hamilton HM 12,
Bermuda

股份登記及過戶香港分處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔
皇后大道東183號
合和中心
17樓1712至1716號舖

(除另有註明外，金額以百萬港元表示)	截至九月三十日止六個月		
	二零二零年	二零一九年	變動
綜合損益賬			
收入	1,262	1,260	-
經營溢利	884	1,036	-15%
本公司股東應佔溢利	652	635	+3%
每股盈利－基本(港元)	0.49	0.48	+2%

	二零二零年 九月三十日	二零二零年 三月三十一日	變動
綜合資產負債表			
資產總值	40,804	38,235	+7%
資產淨值	21,371	18,851	+13%
本公司股東應佔權益	20,574	18,228	+13%
負債淨額	16,603	17,269	-4%

酒店物業以估值編列之補充資料(附註)：

經重估資產總值	49,482	47,118	+5%
經重估資產淨值	30,049	27,734	+8%
本公司股東應佔權益	27,750	25,574	+9%
資產負債比率－負債淨額與經重估資產淨值比率	55%	62%	-7%

附註：根據本集團之會計政策，酒店物業乃按成本減累計折舊列賬。為提供有關本集團酒店物業投資之經濟價值之進一步資料，本集團謹此呈列計入該等營運中酒店物業公平市價之未經審核之補充財務資料。由於香港稅制不包括資本增值稅，故未計入香港物業之相應遞延所得稅。

酒店物業由獨立專業估值行威格斯資產評估顧問有限公司於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日按公開市價基準重新估值。

管理層討論及分析



北京通州發展項目北京·東灣

業績

本集團於財政年度上半年錄得收入1,262,000,000港元（二零一九年：1,260,000,000港元），而本公司股東應佔溢利為652,000,000港元（二零一九年：635,000,000港元）。投資收入的增加彌補了酒店分部收入的減少，因此總收入輕微增加。物業銷售確認之溢利、投資收入增加以及融資成本減少抵銷酒店業務所產生的虧損及投資物業重估虧損的影響，因此股東應佔溢利增加3%。

物業銷售、發展及租賃

銷售及發展

中國內地

於北京通州，綜合用途發展項目之其中6棟住宅樓的混凝土上蓋建築已封頂，剩下內部裝修工程仍在進行中。住宅單位的預售已於二零一九年七月中旬開始，截至二零二零年十月底錄得銷售金額超過人民幣23億元，將於二零二一年單位交付後開始確認溢利。2棟商用樓的地基建造亦已開始。整個合營發展項目的樓面面積為2.3百萬平方呎。

位於上海的合營高端別墅及公寓發展項目「英庭名墅」的銷售額相當可觀。截至二零二零年十月底，該第三期單位已售出97%，錄得累計合約銷售額約為人民幣11億元。該等銷售之約70%於去年確認，約24%於本中期期間確認。整個發展項目已於二零二零年十月底售出98%以上。



元朗洪水橋之商住發展項目

香港

於渣甸山，本集團的合營發展項目「皇第」包含16個面積由2,850平方呎至超過6,800平方呎之豪宅，不斷接獲查詢及購買意向。截至二零二零年十月底，已售出一半單位，佔三分之一可售面積，銷售額約15億港元。約12億港元的銷售已於本中期期間入賬。

於寶珊道的另一合營豪華住宅發展項目的上蓋建築工程仍在進行中，預期建築工程將於二零二二年完成。

我們欣然呈報位於元朗洪水橋之商住發展項目的換地已於二零二零年十月完成，補地價為21億港元。該發展項目將提供約520,000平方呎之樓面面積，其中約90%為可售的住宅單位，餘下10%皆為臨街商舖。

位於屯門藍地輕鐵站旁之另一住宅發展項目繼續向政府申請換地，項目將提供約67,000平方呎之住宅樓面面積。

位於九龍灣的商業樓宇「啓匯」提供約800,000平方呎可出租之樓面面積。該樓宇現正進行裝修，將於二零二零年第四季度接近完成。

於上一財政年度末，本集團透過一間合營企業持有若干位於新界古洞的農地儲備，按現時分區規劃大綱劃分為「住宅用途」。於本中期期間，本集團進一步增持其10%之權益。現正在向政府進行初步的換地申請。



渣甸山之皇第

加拿大（透過酒店附屬集團進行開發）

Landmark on Robson的地庫及停車場將於二零二零年年底接近完工，裙樓結構預計於其後動工。這個由Empire Landmark酒店重建為包括2棟住宅大樓之綜合用途物業，樓面面積約400,000平方呎。該發展項目自二零一八年預售起，截至二零二零年十月底，合約銷售額已達到約140,000,000加元。

本集團位於溫哥華市中心Alberni Street，樓面面積約627,000平方呎之合營重建高端住宅綜合項目已獲得許可前函件(Prior to Letter)，當中概列當地市議會批准頒發發展許可的條件，現正在向當地部門申請取得發展及建築許可的過程中。

同樣位於溫哥華市中心Alberni Street之另一合營發展項目正處於規劃階段，將發展為高端住宅單位以作出售。於二零二零年初已向市政府提交改劃方案。已於

二零二零年十月取得城市設計小組(Urban Design Panel)之批准，這是申請發展許可的先決條件，而我們仍在申請改劃批准。

租賃

比較兩個中期期間租賃收入，位於灣仔駱克道33號萬通保險大廈及皇后大道中之泛海大廈之租賃收入輕微下降3%，而該等寫字樓的平均出租率輕微下降2%至93%。由於一個主要零售租客之租約屆滿，我們擁有33%權益的銅鑼灣黃金廣場之租賃收入大幅下降。

期內整體應佔租賃收入為108,000,000港元（二零一九年：120,000,000港元），並錄得重估虧損淨額273,000,000港元（二零一九年：收益56,000,000港元），當中已計及集團應佔一間聯營公司所擁有投資物業之重估虧損。

酒店

由於新冠病毒爆發，酒店行業的表現因旅遊意願降低以及本地政府為對抗疫情而對入境人士實行的檢疫規定而受到嚴重打擊。於本中期期間，訪港遊客下降逾99%。我們的酒店業務收入減少87%至18,000,000港元（二零一九年：220,000,000港元），儘管管理層立即採取補救措施減少營運成本，此分類仍產生折舊前虧損23,000,000港元（二零一九年：折舊前溢利44,000,000港元）。

財務投資

於二零二零年九月三十日，本集團持有財務投資約16,357,000,000港元（二零二零年三月三十一日：14,436,000,000港元），其中7,162,000,000港元（二零二零年三月三十一日：6,052,000,000港元）乃由上市酒店附屬集團持有。投資組合中97%為上市債務證券（主要由中國房地產公司發行），2%為上市股本證券以及1%為非上市投資。該等財務投資乃以不同貨幣計值，其中97%為美元及3%為其他貨幣（大部分為港元）。

投資組合之增加乃由於181,000,000港元的增持淨額及按市場估值的收益淨額1,740,000,000港元，其中公平價值虧損淨額2,000,000港元已列賬於損益賬，而公平價值收益淨額1,742,000,000港元則於投資重估儲備確認。新冠病毒疫情爆發後曾於二零二零年三月出現大規模市場拋售，但隨著恐慌拋售情緒趨於穩定，於二零二零年四月及五月出現強勁反彈，從而大幅收復上一財政年度的公平價值虧損。

來自該投資組合之收入為1,112,000,000港元（二零一九年：921,000,000港元）。此增加是來自進一步債務證券投資。

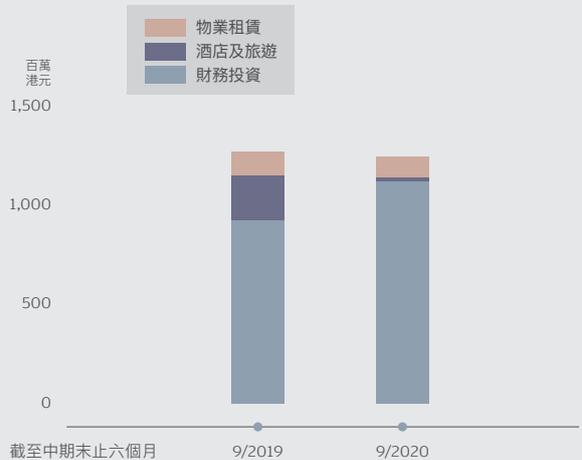
於二零二零年九月三十日，價值約2,840,000,000港元（二零二零年三月三十一日：2,390,000,000港元）之投資已抵押予銀行，作為本集團所獲授信貸融資之抵押品。

財務回顧

除上市酒店附屬集團為獨立管理外，本集團融資及庫務活動在企業層面集中管理及監控。於二零二零年九月三十日，本集團之現金及未提取銀行融資超逾65億港元（二零二零年三月三十一日：60億港元）。

於二零二零年九月三十日，本集團之資產總值約為408億港元（二零二零年三月三十一日：382億港元），資產淨值為214億港元（二零二零年三月三十一日：189億港元）。若採用營運中酒店物業之市場價值計算，本集團經重估資產總值為495億港元（二零二零年三月三十一日：471億港元），而本集團經重估資產淨值為300億港元（二零二零年三月三十一日：277億港元）。

經常性收入



管理層討論及分析

負債淨額為166億港元（二零二零年三月三十一日：173億港元），其中65億港元（二零二零年三月三十一日：65億港元）屬於獨立上市酒店附屬集團。總利息成本減少乃由於借貸減少及低利率環境所致。現時，本集團淨負債比率（負債淨額與經重估資產淨值比率）約55%（二零二零年三月三十一日：62%）。於二零二零年九月三十日，本集團之流動資產淨值為109億港元（二零二零年三月三十一日：99億港元），有價證券及現金總額174億港元，為應於12個月內償還的即期債務68億港元的2.5倍。

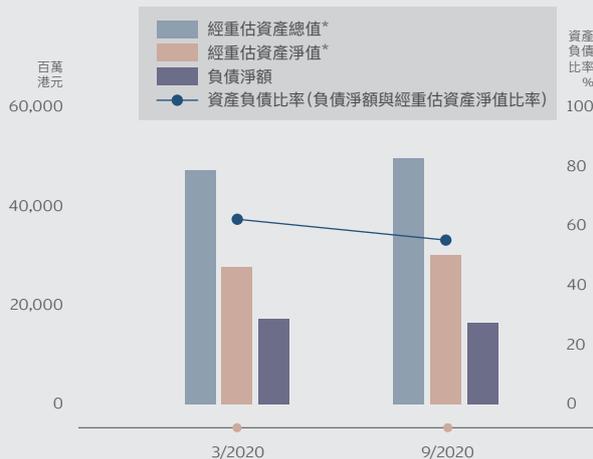
有抵押債務佔70%，而全部債務按浮動利率計息。於二零二零年九月三十日，該等浮息債務之約50%已透過訂立多份利率掉期合約，合共總額約8,660,000,000港元的用於對沖香港銀行同業拆息的波動，其中約83%為5年期，餘下介乎2至10年。本集團之債務還款期分佈

於不同時間，最長為5.5年，其中3%為須於5年後償還及58%為須於1至5年內償還。餘下之39%為透支、循環及短期貸款，及須於1年內償還。

本集團之借貸約91%以港元計值，餘下9%以美元及加元計值。

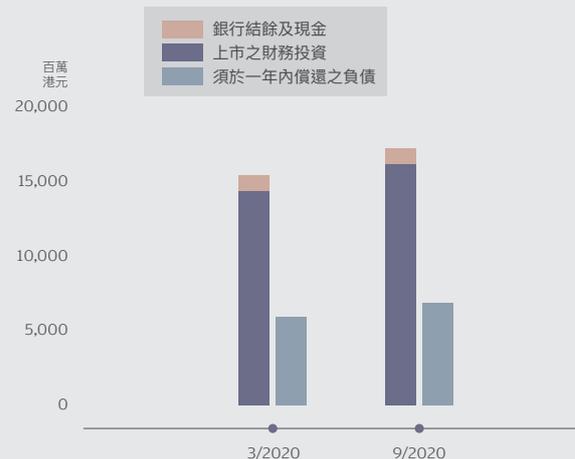
於二零二零年九月三十日，賬面值淨額合共174億港元（二零二零年三月三十一日：179億港元）之物業資產已抵押予銀行，作為本集團的銀行融資之抵押品。已就合營企業之尚未償還銀行及貸款融資向金融機構及第三方提供2,936,000,000港元（二零二零年三月三十一日：2,999,000,000港元）之擔保。

經重估資產總值*、經重估資產淨值*、負債淨額及資產負債比率



*營運中酒店物業按估值編列

流動資金及現金儲備



僱員及薪酬政策

於二零二零年九月三十日，本集團聘用約230(二零二零年三月三十一日：240)名僱員。薪酬組合與工作性質及經驗水準相符，包括基本薪金、年度花紅、購股權、退休金及其他福利。

未來展望

經過近一年的檢疫安排、社交距離措施以及隨著香港疫情逐漸穩定，政府正考慮出台多項措施，促進入境旅遊，振興旅遊相關行業，同時控制病毒在社區傳播。我們的酒店業務取決於政策的成功實施，效果還有待觀察。租賃分類，尤其是零售部分，正呈現下滑但幅度大為收窄，亦正期待有關措施。相反，香港住宅物業市場依然強勁，由我們的渣甸山項目令人鼓舞的銷售及近期其他本地發展商新推出一手住宅項目便可見一斑。

中國是疫情封鎖後最先重新開放經濟的國家之一。由於封鎖期間積累的購買力釋放，我們在北京及上海的合營企業項目銷售表現出色。上海項目幾近售罄，北京項目維持良好的銷售勢頭。

金融市場持續波動，美國和若干歐洲國家推出低利率和刺激計劃，以抵銷疫情造成的負面經濟影響，此有助於維持證券市場的活力。來自債務證券投資的固定收入流繼續推動我們的增長並於出現投資及發展機會時提供資金。

在如今不安定的環境下，管理層繼續秉持極其審慎的態度，努力緩解及減輕任何負面影響。

中期財務資料審閱報告

致泛海國際集團有限公司董事會

(於百慕達註冊成立的有限公司)

引言

本核數師(以下簡稱「我們」)已審閱列載於第11至42頁的中期財務資料,此中期財務資料包括泛海國際集團有限公司(以下簡稱「貴公司」)及其附屬公司(以下統稱「貴集團」)於二零二零年九月三十日的簡明綜合資產負債表與截至該日止六個月期間的簡明綜合損益賬、簡明綜合全面收益表、簡明綜合權益變動報表和簡明綜合現金流量表,以及主要會計政策概要和其他附註解釋。香港聯合交易所有限公司證券上市規則規定,就中期財務資料擬備的報告必須符合以上規則的有關條文以及香港會計師公會頒佈的香港會計準則第34號「中期財務報告」。貴公司董事須負責根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備及列報該等中期財務資料。我們的責任是根據我們的審閱對該等中期財務資料作出結論,並僅按照我們協定的業務約定條款向閣下(作為整體)報告我們的結論,除此之外本報告別無其他目的。我們不會就本報告的內容向任何其他人士負上或承擔任何責任。

審閱範圍

我們已根據香港會計師公會頒佈的香港審閱準則第2410號「由實體的獨立核數師執行中期財務資料審閱」進行審閱。審閱中期財務資料包括主要向負責財務和會計事務的人員作出查詢,及應用分析性和其他審閱程序。審閱的範圍遠較根據《香港審計準則》進行審計的範圍為小,故不能令我們可保證我們將知悉在審計中可能被發現的所有重大事項。因此,我們不會發表審計意見。

結論

按照我們的審閱,我們並無發現任何事項,令我們相信 貴集團的中期財務資料未有在各重大方面根據香港會計準則第34號「中期財務報告」擬備。

羅兵咸永道會計師事務所

執業會計師

香港,二零二零年十一月二十六日

簡明綜合損益賬－未經審核

	附註	截至九月三十日止六個月	
		二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息收入		1,135,840	887,477
貨品銷售、服務、租賃及其他收入		126,597	372,810
總收入	6	1,262,437	1,260,287
銷售成本		(33,202)	(150,827)
毛利		1,229,235	1,109,460
銷售及行政開支		(110,231)	(133,020)
折舊		(61,504)	(72,107)
投資收益淨額	7		
已變現及未變現收益淨值		38,215	25,862
預期信貸虧損之變動		5,349	10,687
投資物業之公平價值(虧損)/收益		(216,831)	95,341
經營溢利		884,233	1,036,223
融資成本淨額	9	(219,988)	(306,665)
應佔溢利減虧損			
合營企業		110,780	(1,491)
聯營公司		(58,392)	(34,998)
除所得稅前溢利		716,633	693,069
所得稅開支	10	(12,200)	(13,693)
期內溢利		704,433	679,376
應佔：			
本公司股東		651,886	635,149
非控股權益		52,547	44,227
		704,433	679,376
每股盈利(港元)			
基本	12	0.49	0.48
攤薄	12	0.49	0.48

簡明綜合全面收益表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
期內溢利	704,433	679,376
其他全面收益／(開支)		
已予重新分類或日後可能重新分類為損益之項目：		
以公平價值計入其他全面收益的債務證券的 公平價值收益／(虧損)淨額	1,808,603	(544,683)
現金流對沖		
－公平價值虧損淨額	(144,742)	-
－衍生金融工具之遞延稅項	29,667	-
匯兌差額	25,891	2,263
應佔合營企業之匯兌差額	99,439	(84,163)
將不會重新分類為損益之項目：		
以公平價值計入其他全面收益的股本證券		
－公平價值虧損淨額	(2,506)	(85,694)
－已變現收益	-	186
	1,816,352	(712,091)
期內全面收益／(開支)總額	2,520,785	(32,715)
應佔：		
本公司股東	2,345,817	(32,376)
非控股權益	174,968	(339)
	2,520,785	(32,715)

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
非流動資產			
投資物業	13	9,555,505	9,769,964
物業、廠房及設備	14	4,619,580	4,647,644
合營企業及聯營公司之投資		4,794,405	4,615,336
應收合營企業及聯營公司款項		2,096,603	1,981,167
應收貸款		1,144	1,235
財務投資	16	425,654	415,305
遞延所得稅資產		142,849	97,562
		21,635,740	21,528,213
流動資產			
發展中之待售物業		1,322,508	969,177
已落成待售物業		3,481	3,481
酒店及餐廳存貨		19,213	20,144
貿易及其他應收款項	15	889,588	670,092
可退回所得稅		132	5,545
財務投資	16	15,931,153	14,020,231
銀行結餘及現金		1,002,292	1,018,279
		19,168,367	16,706,949
流動負債			
貿易及其他應付款項	17	578,769	162,586
合約負債		210,473	197,582
應付合營企業款項		328,961	213,951
應付一間聯營公司款項		224,400	224,400
應付非控股權益款項		45,366	44,511
應付所得稅		104,345	86,693
借貸	18	6,825,002	5,644,992
中期票據	19	-	249,940
		8,317,316	6,824,655
流動資產淨值		10,851,051	9,882,294

簡明綜合資產負債表－未經審核

	附註	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
非流動負債			
長期借貸	18	10,772,333	12,385,072
可換股票據		7,772	7,530
衍生金融工具		203,609	39,048
租賃負債		1,329	2,335
遞延所得稅負債		130,390	125,949
		11,115,433	12,559,934
資產淨值		21,371,358	18,850,573
權益			
股本	20	13,197	13,197
儲備	21	20,560,661	18,214,844
本公司股東應佔權益		20,573,858	18,228,041
非控股權益		797,500	622,532
		21,371,358	18,850,573

簡明綜合現金流量表－未經審核

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自經營活動之現金流量		
經營產生之現金淨額	1,017,885	1,423,848
已退還／(已付)所得稅淨額	199	(4,307)
已付利息	(205,510)	(331,936)
已收銀行存款及其他應收款項之利息	26,703	10,285
經營活動產生之現金淨額	839,277	1,097,890
來自投資活動之現金流量		
購入財務投資	(1,841)	-
添置投資物業	(2,372)	(21,504)
添置物業、廠房及設備	(32,397)	(22,444)
於合營企業之投資增加	(2,988)	(11,541)
墊款予聯營公司及合營企業	(23,370)	(192,549)
已收一間聯營公司股息	-	80,850
投資活動所用之現金淨額	(62,968)	(167,188)
來自融資活動之現金流量		
提取長期借貸	9,000	1,368,571
償還長期借貸	(453,050)	(319,850)
短期借貸減少淨額	(6,447)	(1,611,403)
贖回中期票據	(250,000)	(100,000)
非控股權益供款	855	4,539
已付股息	-	(35,634)
向非控股權益派付股息	-	(4,676)
給予可換股票據持有人之票息	-	(575)
租賃負債之本金部分	(1,377)	-
融資活動所用之現金淨額	(701,019)	(699,028)
現金及現金等價物之增加淨額	75,290	231,674
期初現金及現金等價物	868,936	570,955
匯率變動	6,115	(1,563)
期終現金及現金等價物	950,341	801,066
現金及現金等價物結餘分析		
銀行結餘及現金(不包括受限制之銀行結餘)	950,341	801,066

簡明綜合權益變動報表－未經審核

	本公司股東應佔權益			非控股權益 千港元	合計 千港元
	股本 千港元	儲備 千港元	合計 千港元		
於二零一九年三月三十一日	13,197	19,677,761	19,690,958	740,879	20,431,837
以公平價值計入其他全面收益之財務資產					
－公平價值虧損淨額	-	(583,905)	(583,905)	(46,472)	(630,377)
－股本證券已變現收益	-	186	186	-	186
匯兌差額	-	(83,806)	(83,806)	1,906	(81,900)
期內溢利	-	635,149	635,149	44,227	679,376
期內全面開支總額	-	(32,376)	(32,376)	(339)	(32,715)
二零一九年末期股息	-	(35,634)	(35,634)	(4,676)	(40,310)
給予可換股票據持有人的票息	-	-	-	(575)	(575)
與擁有人的交易總額	-	(35,634)	(35,634)	(5,251)	(40,885)
於二零一九年九月三十日	13,197	19,609,751	19,622,948	735,289	20,358,237
於二零二零年三月三十一日	13,197	18,214,844	18,228,041	622,532	18,850,573
以公平價值計入其他全面收益之財務資產之					
公平價值收益淨額	-	1,687,116	1,687,116	118,981	1,806,097
現金流量對沖					
－公平價值虧損淨額	-	(135,994)	(135,994)	(8,748)	(144,742)
－衍生金融工具之遞延稅項	-	28,094	28,094	1,573	29,667
匯兌差額	-	114,715	114,715	10,615	125,330
期內溢利	-	651,886	651,886	52,547	704,433
期內全面收益總額	-	2,345,817	2,345,817	174,968	2,520,785
於二零二零年九月三十日	13,197	20,560,661	20,573,858	797,500	21,371,358

1 一般資料

泛海國際集團有限公司(「本公司」)為一間於百慕達註冊成立之有限公司，並於香港聯合交易所有限公司(「港交所」)上市。其主要辦事處地址為香港灣仔駱克道33號萬通保險大廈30樓。

2 編製基準

截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核簡明綜合中期財務資料(「中期財務資料」)乃根據香港會計師公會頒佈之香港會計準則(「香港會計準則」)第34號「中期財務報告」編製，並應與截至二零二零年三月三十一日止年度之年度財務報表一併閱讀，該財務報表已根據香港財務報告準則(「香港財務報告準則」)編製。

3 採納新訂香港財務報告準則

編製本中期財務資料所用之會計政策及計算方法與截至二零二零年三月三十一日止年度之年度財務報表所採用者一致，惟採納以下於截至二零二一年三月三十一日止財政年度生效且與本集團業務相關並於二零二零年一月一日或之後開始之會計期間強制生效之新準則及修訂除外：

香港會計準則第1號及香港會計準則第8號之修訂	重大的定義
香港財務報告準則第3號之修訂	業務的定義
香港會計準則第39號、香港財務報告準則第7號及香港財務報告準則第9號之修訂	利率基準改革
二零一八年財務報告概念框架	經修訂的財務報告概念框架

採納上述新準則及準則之修訂並無對本集團本期間及過往期間造成重大影響。

4 財務風險管理

(I) 財務風險因素

本集團之業務承受各種財務風險：市場風險(包括外匯風險、價格風險及現金流量利率風險)、信貸風險及流動資金風險。自截至二零二零年三月三十一日止年度以來，整體風險管理並無變動。

中期財務資料並無包括於年度財務報表所規定之財務風險管理資料及披露，並應與本集團於二零二零年三月三十一日之年度財務報表一併閱讀。

4 財務風險管理 (續)

(II) 公平價值估計

下表分析使用估值法以公平價值計量之金融工具。不同級別已界定如下：

- 相同資產或負債在活躍市場之報價 (未經調整) (第一級)。
- 有關資產或負債之輸入值，包括於第一級內之報價除外，惟可直接 (價格) 或間接 (自價格引伸) 被觀察 (第二級)。
- 有關資產或負債之輸入值並非依據可觀察之市場數據 (即無法觀察之輸入值) (第三級)。

	第一級 千港元	第二級 千港元	第三級 千港元
於二零二零年九月三十日			
資產			
財務投資			
以公平價值計入損益賬 (「以公平價值計入損益賬」) 之財務資產	89,282	56,190	47,090
以公平價值計入其他全面收益 (「以公平價值計入其他全面收益」) 之財務資 產	270,250	15,785,681	108,314
	359,532	15,841,871	155,404
負債			
衍生金融工具	-	203,609	-
於二零二零年三月三十一日			
資產			
財務投資			
以公平價值計入損益賬之財務資產	81,363	58,215	34,201
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	282,622	13,880,653	98,482
	363,985	13,938,868	132,683
負債			
衍生金融工具	-	39,048	-

4 財務風險管理（續）

(iii) 公平價值估計（續）

截至二零二零年九月三十日止六個月內，第一級、第二級與第三級公平價值計量之間概無轉撥且估值方法並無變動。

- 第一級內之金融工具

於活躍市場買賣之金融工具（如上市股本證券）之公平價值乃根據於結算日之市場報價計算。倘該等報價可容易及定期從證券交易所、經銷商、經紀獲得，且該等報價公平反映實際及定期發生的市場交易，則該市場被視為活躍。本集團所持財務資產採用之市場報價為當期買盤價，而財務負債之適當市場報價為當期賣盤價。該等工具被分入第一級。

- 第二級內之金融工具

並非於活躍市場買賣之金融工具（如場外投資及衍生工具）之公平價值乃採用最新可得交易價格或估值技巧計算。就是否為活躍市場之判斷包括（但不限於）交易活動之規模及頻率、價格之可獲得情況及買賣差價大小。本集團採用多種不同方法及根據各結算日當時之市況作出假設。該等估值技巧盡量利用可取得的可觀察市場數據，盡量少依賴實體的特定估計。倘計算工具公平價值所需之所有重大輸入數據均可觀察，則該工具被分入第二級。

第二級投資包括並非於活躍市場買賣及／或須受轉讓限制規限之持倉，估值可予調整以反映非流通性及／或不可轉讓性，並一般根據可獲得之市場資料作出。

- 第三級內之金融工具

倘一項或多項重大輸入值並非依據可觀察之市場數據，則該工具被分入第三級。

第三級工具包括並非在活躍市場交易的非上市股本證券及非上市基金。該等工具的公平價值之釐定，乃使用適當估值技巧及參考金融機構的報價及資產基準價值以及近期交易觀察到的其他價格。

5 重大會計評估及判斷

管理層於編製本簡明綜合中期財務資料時，就本集團應用之會計政策所作出之重大判斷以及估計不明朗因素之主要來源，與截至二零二零年三月三十一日止年度之綜合財務報表所應用者相同。

6 分類資料

本集團之主要業務為物業發展及投資、酒店、旅遊業務以及證券投資。收入包括來自物業銷售及租賃、酒店及旅遊業務、管理服務、利息收入及股息收入。

經營分類按照與向主要經營決策者提供之內部報告一致之方式報告。主要經營決策者負責就經營分類分配資源及評估表現。經營分類乃根據經主要營運決策者審閱之報告釐定。本集團分為四大主要經營分類，包括物業銷售、物業租賃、酒店及旅遊及財務投資。分類資產主要包括物業、廠房及設備、投資物業、財務投資、其他非流動資產、酒店存貨、發展中／持作待售之物業、貿易及其他應收款項。分類負債主要包括借貸、貿易及其他應付款項及合約負債。

6 分類資料 (續)

	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店及旅遊 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元	總額 千港元
截至二零二零年九月三十日止六個月						
分類收入	-	104,715	17,819	1,111,863	28,040	1,262,437
分類業績之貢獻	(2,006)	83,949	(22,649)	1,109,490	26,181	1,194,965
折舊	(2,692)	-	(49,814)	-	(8,998)	(61,504)
投資收益淨額	-	-	-	43,564	-	43,564
投資物業之公平價值虧損	-	(216,831)	-	-	-	(216,831)
應佔溢利減虧損						
合營企業	110,952	-	-	-	(172)	110,780
聯營公司	-	(58,059)	-	-	(333)	(58,392)
分類業績 未能分類公司開支 融資成本淨額	106,254	(190,941)	(72,463)	1,153,054	16,678	1,012,582 (75,961) (219,988)
除所得稅前溢利						716,633
截至二零一九年九月三十日止六個月						
分類收入	-	108,583	219,807	920,884	11,013	1,260,287
分類業績之貢獻	(3,302)	89,623	44,301	918,658	11,012	1,060,292
折舊	(9,270)	-	(56,015)	-	(6,822)	(72,107)
投資收益淨額	-	-	-	36,549	-	36,549
投資物業之公平價值收益	-	95,341	-	-	-	95,341
應佔溢利減虧損						
合營企業	(1,957)	-	-	-	466	(1,491)
聯營公司	-	(33,704)	-	-	(1,294)	(34,998)
分類業績 未能分類公司開支 融資成本淨額	(14,529)	151,260	(11,714)	955,207	3,362	1,083,586 (83,852) (306,665)
除所得稅前溢利						693,069

中期財務資料附註

6 分類資料 (續)

	業務分類					未能分類 千港元	總額 千港元
	物業銷售 千港元	物業租賃 千港元	酒店及旅遊 千港元	財務投資 千港元	其他 千港元		
於二零二零年九月三十日							
資產	6,993,291	10,813,294	2,887,949	17,102,705	132,533	2,874,335	40,804,107
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,603,772	1,215,694	-	-	69,698	1,844	6,891,008
於截至二零二零年 九月三十日止六個月 所添置之非流動資產*	2,103	2,373	7,564	-	191	10,628	22,859
負債							
借貸	3,135,878	976,894	3,452,197	1,104,159	-	8,928,207	17,597,335
其他未能分類負債							1,835,414
							19,432,749
於二零二零年三月三十一日							
資產	6,368,482	11,088,099	2,937,946	14,953,098	112,087	2,775,450	38,235,162
資產包括：							
合營企業及聯營公司	5,272,148	1,273,754	-	-	48,425	2,176	6,596,503
於截至二零一九年 九月三十日止六個月 所添置之非流動資產*	12,047	21,504	3,596	-	1,808	15,543	54,498
負債							
借貸	3,167,531	1,001,890	3,522,554	1,103,773	-	9,234,316	18,030,064
其他未能分類負債							1,354,525
							19,384,589

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

6 分類資料 (續)

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入		
香港	184,126	342,229
海外	1,078,311	918,058
	1,262,437	1,260,287
	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
非流動資產*		
香港	18,123,443	18,071,924
海外	2,942,650	2,942,187
	21,066,093	21,014,111

* 該等金額不包括金融工具及遞延所得稅資產。

銷售貨品及服務、租賃及其他收入可進一步分析為：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
客戶合約之收入		
— 於某一時點確認	2,179	15,052
— 隨時間確認	30,328	217,850
	32,507	232,902
其他來源	94,090	139,908
	126,597	372,810

中期財務資料附註

7 投資收益淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
以公平價值計入損益賬之財務資產		
—來自市場價格變動之未變現收益／(虧損)淨額	1,921	(59,959)
—未變現匯兌收益／(虧損)淨額	304	(12,654)
—已變現收益淨額(附註(a))	836	91,426
以公平價值計入其他全面收益之財務資產		
—未變現匯兌虧損淨額	(4,208)	(10,065)
—已變現收益淨額(附註(b))	39,362	17,114
—預期信貸虧損之變動	5,349	10,687
	43,564	36,549

附註：

(a) 以公平價值計入損益賬之財務資產之已變現收益淨額		
代價總額	10,289	907,892
投資成本	(9,413)	(474,938)
收益總額	876	432,954
減：於過往年度確認之未變現收益淨額	(40)	(341,528)
於本期間確認之已變現收益淨額	836	91,426
(b) 以公平價值計入其他全面收益之財務資產之已變現收益淨額		
代價總額	3,676,111	2,291,884
投資成本	(3,617,891)	(2,265,898)
收益總額	58,220	25,986
轉撥自投資重估儲備	(18,858)	(8,872)
於本期間確認之已變現收益淨額	39,362	17,114

7 投資收益淨額（續）

財務投資之投資收益淨額之補充資料：

期內，本集團已終止確認18項（二零一九年：6項）債務證券及4項（二零一九年：4項）股本證券。佔大部分已變現收益之已出售／贖回／交換證券列於下文：

	已變現 收益／（虧損） 千港元
債務證券	
佳兆業集團控股有限公司（「佳兆業」）8.5厘票據	12,921
合景泰富集團控股有限公司（「合景泰富」）7.875厘票據	12,502
融信中國控股有限公司（「融信」）11.25厘票據	11,731
佳兆業9.375厘票據	(6,362)
鑫苑置業有限公司（「鑫苑」）14.2厘票據	4,473
其他	4,097
股本證券	836
	40,198

佳兆業主要於中國從事物業開發、物業投資、物業管理以及酒店及餐飲業務。其股份於港交所上市（股份代號：1638）。該等終止確認之票據被穆迪投資者服務公司（「穆迪」）評級為「B2」及於新加坡證券交易所（「新交所」）上市。

合景泰富主要從事物業開發、物業投資、物業管理以及酒店業務。其股份於港交所上市（股份代號：1813）。該等終止確認之票據被穆迪評級為「B2」及於港交所上市。

融信主要於中國從事物業發展業務。其股份於港交所上市（股份代號：3301）。該等終止確認之票據被穆迪評級為「B2」及於新交所上市。

中期財務資料附註

7 投資收益淨額（續）

鑫苑主要於中國從事物業發展、物業投資及提供物業管理服務。其股份於紐約證券交易所上市（股份代號：XIN）。該等終止確認之票據被標準普爾評級服務（「標準普爾」）評級為「CCC+」及於新交所上市。

期內未變現收益／（虧損）乃來自於二零二零年九月三十日持有64項（二零一九年：59項）證券之財務投資之公平價值變動。詳情請參閱附註16。

截至九月三十日止六個月於損益賬確認之未變現收益／（虧損）概要：

	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
股本證券	3,374	(44,748)
債務證券	(4,060)	(9,944)
非上市基金	(1,297)	(27,986)
	(1,983)	(82,678)

8 按性質劃分之收入及開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
收入		
以公平價值計入其他全面收益／以公平價值計入損益賬之 財務資產之利息收入		
－上市投資	1,103,271	874,847
－非上市投資	5,866	2,345
按攤銷成本計量之財務資產之利息收入		
－應收合營企業之款項	24,095	8,684
－應收貸款	2,155	438
－銀行存款	453	1,163
股息收入		
－上市投資	2,622	37,455
開支		
已售物業及貨品成本	417	3,340
僱員福利開支（包括董事酬金）（附註(a)）	65,965	104,283

附註：

(a) 僱員福利開支		
工資及薪金	66,627	103,646
退休福利成本	1,597	2,821
	68,224	106,467
於發展中之待售物業下資本化	(2,259)	(2,184)
	65,965	104,283

中期財務資料附註

9 融資成本淨額

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息開支		
長期銀行貸款	(163,642)	(258,662)
短期銀行貸款及透支	(19,688)	(24,064)
中期票據	(756)	(7,651)
租賃負債	(64)	(61)
衍生金融工具	(12,157)	-
應付一間合營企業之款項	(834)	-
利息資本化	19,523	21,142
	(177,618)	(269,296)
其他附帶之借貸成本	(22,676)	(38,065)
借貸產生之匯兌收益淨額	125	696
衍生金融工具之公平價值虧損		
現金流量對沖	(19,819)	-
	(219,988)	(306,665)

10 所得稅開支

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
即期所得稅		
香港利得稅	(22,033)	(13,321)
過往年度撥備不足	(834)	(8,137)
	(22,867)	(21,458)
遞延所得稅抵免	10,667	7,765
	(12,200)	(13,693)

香港利得稅乃就本期間估計應課稅溢利按16.5%（二零一九年：16.5%）之稅率作出撥備。海外利得稅乃按本集團經營所在國家之現行稅率並根據期內之估計應課稅溢利作出撥備。

11 股息

董事會不建議派發截至二零二零年九月三十日止六個月之中期股息（二零一九年：無）。

中期財務資料附註

12 每股盈利

截至九月三十日止六個月之每股基本及攤薄盈利計算基準如下：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
計算每股基本盈利之本公司股東應佔溢利	651,886	635,149
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使之部份本公司上市附屬公司購股權	-	(42)
計算每股攤薄盈利之溢利	651,886	635,107

	股份數目	
	計算每股基本盈利之加權平均股份數目	1,319,782,288
可攤薄潛在股份之影響：		
假設已行使之部份本公司購股權	-	323,449
計算每股攤薄盈利之加權平均股份數目	1,319,782,288	1,320,105,737

由於截至二零二零年九月三十日止六個月並無可攤薄潛在股份，因此每股攤薄盈利等於每股基本盈利。

13 投資物業

投資物業由獨立專業估值行測建行香港有限公司於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日按公開市值基準重新估值。本集團所有投資物業之公平價值計量均歸類至公平價值層級之第三級。於期內，第三級概無轉入或轉出。

14 物業、廠房及設備

	酒店樓宇 千港元	其他樓宇 千港元	其他設備 千港元	使用權資產* 千港元	總額 千港元
成本值					
於二零二零年三月三十一日	1,591,631	426,952	205,324	3,926,816	6,150,723
匯兌差額	-	-	2,673	56	2,729
添置	6,818	23,511	2,068	706	33,103
出售	-	-	(1,391)	(881)	(2,272)
於二零二零年九月三十日	1,598,449	450,463	208,674	3,926,697	6,184,283
累計折舊					
於二零二零年三月三十一日	713,583	21,113	122,188	646,195	1,503,079
匯兌差額	-	-	2,012	24	2,036
本期間支出	25,299	2,044	8,781	25,380	61,504
出售	-	-	(1,035)	(881)	(1,916)
於二零二零年九月三十日	738,882	23,157	131,946	670,718	1,564,703
賬面淨值					
於二零二零年九月三十日	859,567	427,306	76,728	3,255,979	4,619,580
於二零二零年三月三十一日	878,048	405,839	83,136	3,280,621	4,647,644

* 主要與於香港之租賃土地有關。

附註：

酒店物業估值之補充資料：

香港酒店物業組合由5間（二零二零年三月三十一日：5間）酒店組成。根據本集團之會計政策，該等香港酒店物業之賬面值為2,745,116,000港元（二零二零年三月三十一日：2,786,889,000港元）。

根據由獨立專業估值行威格斯資產評估顧問有限公司（「威格斯」）進行之估值，該等香港酒店物業之公開市值總額（按最高及最佳使用基準）為11,422,900,000港元（二零二零年三月三十一日：11,669,800,000港元）。根據香港財務報告準則第13號，就披露而言，估值被視為第三級層級。

威格斯使用折現現金流量法，此被視為評估該等物業市場價值最適當之估值方法，因為該方法更準確反映收益物業之具體特徵，如入住率、平均房價、收益增長潛力及全部開支，惟受限於未來市場經濟狀況。

酒店物業估值之補充資料僅為向讀者提供資料之用，並不構成香港會計準則第16號及香港財務報告準則第16號之披露規定。

中期財務資料附註

15 貿易及其他應收款項

本集團之貿易及其他應收款項包括應收貿易賬款、應計應收利息及應計應收股息、應收貸款、預付款項、公用事業及其他按金。

本集團之應收貿易賬款為262,302,000港元（二零二零年三月三十一日：35,205,000港元）。本集團給予客戶之信貸期各異，一般根據個別客戶之財政能力釐定。本集團定期對客戶進行信用評估，以有效管理與應收貿易賬款相關之信貸風險。

應收貿易賬款經扣除虧損撥備之賬齡分析如下：

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
0個月至6個月	261,430	34,732
7個月至12個月	484	15
12個月以上	388	458
	262,302	35,205

16 財務投資

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
非流動資產		
股本證券		
— 於香港上市	270,250	282,622
— 非上市	108,314	98,482
非上市基金	47,090	34,201
	425,654	415,305
流動資產		
股本證券		
— 於香港上市	89,282	81,363
債務證券		
— 於新加坡上市	14,263,736	12,015,245
— 於歐洲上市	1,321,015	1,323,357
— 於香港上市	202,239	543,245
— 非上市	48,000	50,700
	15,834,990	13,932,547
非上市基金	6,881	6,321
	15,931,153	14,020,231
財務投資總額	16,356,807	14,435,536

中期財務資料附註

16 財務投資 (續)

財務投資分為以下類別：

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
非流動資產		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	378,564	381,104
以公平價值計入損益賬之財務資產	47,090	34,201
	425,654	415,305
流動資產		
以公平價值計入其他全面收益之財務資產	15,785,681	13,880,653
以公平價值計入損益賬之財務資產	145,472	139,578
	15,931,153	14,020,231
財務投資總額	16,356,807	14,435,536
財務投資以下列貨幣計值：		
美元	15,931,598	13,803,556
港元	407,532	614,685
日圓	16,368	16,101
歐元	1,309	1,194
	16,356,807	14,435,536

16 財務投資（續）

財務投資之補充資料：

股本證券

於二零二零年九月三十日，本集團持有21項（二零二零年三月三十一日：19項）上市股本證券及2項（二零二零年三月三十一日：2項）非上市股本證券。於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日財務投資之股本證券組合概要及截至二零二零年及二零一九年九月三十日止六個月其相應未變現收益／（虧損）及股息收入如下：

	市值		未變現收益／（虧損）		股息收入	
	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元	截至九月三十日止六個月 二零二零年 千港元	二零一九年 千港元	截至九月三十日止六個月 二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
美高梅中國（「美高梅」）	179,423	148,056	31,366	(78,416)	1,550	2,390
滙豐控股有限公司（「滙控」）	90,828	134,566	(43,738)	(10,668)	-	4,782
盛京銀行股份有限公司 （「盛京」）	43,795	44,347	(689)	7,325	-	756
其他	153,800	135,498	13,929	(48,683)	1,072	29,527
	467,846	462,467	868	(130,442)	2,622	37,455

美高梅為一間主要於澳門從事發展及經營娛樂場博彩及相關酒店及度假村設施之公司，其股份於港交所上市（股份代號：2282）。於二零二零年九月三十日，本集團共持有美高梅0.5%股權。

滙控為一間銀行及金融服務公司，營運覆蓋多個地區，其股份於港交所上市（股份代號：5），被標準普爾評級為「A-」。於二零二零年九月三十日，本集團共持有滙控0.02%股權。

盛京為一間主要於中國從事提供公司及個人存款、貸款及墊款、結算、資金業務及其他銀行服務之公司，其股份於港交所上市（股份代號：2066）。於二零二零年九月三十日，本集團共持有盛京0.27%股權。

中期財務資料附註

16 財務投資（續）

債務證券

於二零二零年九月三十日，本集團持有36項（二零二零年三月三十一日：44項）債務證券，其中29項於新加坡上市，2項於香港上市、3項於歐洲上市及2項未上市。按照市值計算之估值約99%（二零二零年三月三十一日：97%）為33項（二零二零年三月三十一日：40項）債務證券，乃由中國房地產公司發行，該等公司之股份除1間於美國上市及1間非上市之外，其他均於香港上市。

於二零二零年九月三十日及二零二零年三月三十一日財務投資之債務證券組合概要及截至二零二零年及二零一九年九月三十日止六個月其相應未變現（虧損）／收益及利息收入如下：

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
票據本金額	17,707,059	17,439,425
投資成本	16,750,038	16,757,086
市值	15,834,990	13,932,547
票息	7%至22%	7%至15.5%
到期日	二零二零年 十一月至 二零二五年六月	二零二零年 五月至 二零二五年六月
評級	未評級至B2	未評級至B

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
利息收入	1,109,137	877,192
未變現（虧損）／收益		
—至損益賬	(4,060)	(9,944)
—至其他全面收益	1,744,263	(487,465)

16 財務投資（續）

債務證券（續）

於二零二零年九月三十日，36項（二零一九年：31項）以公平價值計入其他全面收益之債務證券導致截至二零二零年九月三十日止六個月產生未變現公平價值收益淨額1,740,000,000港元（二零一九年：虧損497,000,000港元）。合共26項（二零一九年：7項）債務證券錄得未變現公平價值收益，其餘10項（二零一九年：24項）債務證券則錄得未變現公平價值虧損。

於二零二零年九月三十日，於本集團以公平價值計入其他全面收益之財務投資中，最大單一債務證券按照市值計算之估值佔本集團經重估總資產之約8.9%（二零二零年三月三十一日：7.5%），而所持有之五大債務證券按照市值計算之估值佔約18.7%（二零二零年三月三十一日：15.1%）。其餘31項債務證券佔本集團經重估總資產之13.4%，彼等各項均少於2%。

於二零二零年九月三十日持有之五大債務證券列示如下：

	市值				未變現收益/（虧損）		利息收入	
	二零二零年	佔債務	二零二零年	佔債務	截至九月三十日止六個月		截至九月三十日止六個月	
	九月三十日	證券組合	三月三十一日	證券組合	二零二零年	二零一九年	二零二零年	二零一九年
千港元	百分比	千港元	百分比	千港元	千港元	千港元	千港元	
佳兆業9.375厘票據	4,381,920	28%	3,431,323	25%	1,006,449	(174,160)	232,050	236,959
景程12厘票據	1,969,670	12%	757,533	5%	47,772	-	126,966	-
恒大12厘票據	1,035,510	7%	497,030	4%	133,682	-	54,876	-
佳源11.375厘票據	1,003,106	6%	1,005,461	7%	(2,355)	(10,791)	91,901	40,924
恒大8.75厘票據	836,951	5%	798,827	6%	38,124	(149,130)	47,130	47,713

「佳兆業9.375厘票據」由佳兆業所發行，固定票面年利率為9.375厘。其以美元（「美元」）計值，並於二零二四年六月三十日到期。該等票據獲穆迪評級為「B2」並於新交所上市。

「景程12厘票據」由中國恒大集團（「恒大」）之附屬公司景程有限公司所發行，固定票面年利率為12厘。其以美元計值，並於二零二三年十月二十四日到期。該等票據獲穆迪評級為「B2」並於新交所上市。恒大主要於中國從事物業發展、物業投資、物業管理、物業建造、酒店營運、金融業務、互聯網業務及保健業務。其股份於港交所上市（股份代號：3333）。

「佳源11.375厘票據」由佳源國際控股有限公司（「佳源」）所發行，固定票面年利率為11.375厘。其以美元計值，並於二零二二年五月二日到期。該等票據獲穆迪評級為「B3」並於法蘭克福證交所上市。佳源主要於中國從事物業發展及物業投資。其股份於港交所上市（股份代號：2768）。

中期財務資料附註

16 財務投資（續）

債務證券（續）

「恒大12厘票據」由恒大所發行，固定票面年利率為12厘。其以美元計值，並於二零二四年一月二十二日到期。該等票據獲穆迪評級為「B2」並於新交所上市。

「恒大8.75厘票據」由恒大所發行，固定票面年利率為8.75厘。其以美元計值，並於二零二五年六月二十八日到期。該等票據獲穆迪評級為「B2」並於新交所上市。

17 貿易及其他應付款項

本集團之貿易及其他應付款項包括應付貿易賬款、租金及管理費按金、租賃負債、建築成本應付保留款項、應付利息及多項應計款項。應付貿易賬款為423,062,000港元（二零二零年三月三十一日：9,784,000港元）。

應付貿易賬款於結算日之賬齡分析如下：

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
0個月至6個月	422,393	9,118
7個月至12個月	42	80
12個月以上	627	586
	423,062	9,784

18 借貸

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
流動負債		
短期銀行貸款		
有抵押	2,893,176	2,564,747
無抵押	550,000	885,000
長期銀行貸款之即期部份		
有抵押	2,640,083	1,377,682
無抵押	741,743	817,563
	6,825,002	5,644,992
非流動負債		
長期銀行貸款		
有抵押	6,724,416	8,118,468
無抵押	4,047,917	4,266,604
	10,772,333	12,385,072
	17,597,335	18,030,064

根據貸款協議所載預定還款日期計算及不計及任何按要求償還條款之影響，長期銀行貸款之到期情況如下：

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
須於一年內償還	3,381,826	2,195,245
須於一至兩年內償還	3,777,777	4,592,497
須於兩至五年內償還	6,524,556	7,292,575
須於五年後償還	470,000	500,000
	14,154,159	14,580,317
計入流動負債之即期部份	(3,381,826)	(2,195,245)
	10,772,333	12,385,072

短期及長期借貸之賬面值與其公平價值相若。

中期財務資料附註

19 中期票據

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
計入流動負債		
非上市票據，票息為每年香港銀行同業拆息加3厘， 於二零二零年四月到期	-	250,000
減：遞延發行開支	-	(60)
	-	249,940

該等票據之賬面值與其公平價值相若。

20 股本

每股面值0.01港元之股份	股份數目	金額 千港元
法定：		
於二零二零年三月三十一日及二零二零年九月三十日	400,000,000,000	4,000,000
已發行及繳足：		
於二零二零年三月三十一日及二零二零年九月三十日	1,319,782,288	13,197

21 儲備

	股份溢價 千港元	資本贖回 儲備 千港元	購股權 儲備 千港元	投資重估 儲備 千港元	繳入盈餘 千港元	對沖儲備 千港元	匯兌儲備 千港元	物業重估 儲備 千港元	收益儲備 千港元	總額 千港元
於二零二零年三月三十一日	2,175,239	44,190	5,217	(2,115,870)	2,782,836	(34,275)	(211,447)	24,891	15,544,063	18,214,844
以公平價值計入其他全面收益之 財務資產的公平價值收益淨額	-	-	-	1,687,116	-	-	-	-	-	1,687,116
現金流對沖	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
—公平價值虧損	-	-	-	-	-	(135,994)	-	-	-	(135,994)
—衍生金融工具之遞延稅項	-	-	-	-	-	28,094	-	-	-	28,094
匯兌差額	-	-	-	-	-	-	114,715	-	-	114,715
期內溢利	-	-	-	-	-	-	-	-	651,886	651,886
於二零二零年九月三十日	2,175,239	44,190	5,217	(428,754)	2,782,836	(142,175)	(96,732)	24,891	16,195,949	20,560,661

22 承擔

於結算日之承擔如下：

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
已訂約但未撥備		
投資物業	2,344	4,247
物業、廠房及設備	67,777	78,579
	70,121	82,826

中期財務資料附註

23 財務擔保

	二零二零年 九月三十日 千港元	二零二零年 三月三十一日 千港元
為合營企業提供銀行及貸款融資之擔保	2,936,004	2,999,366

24 關連人士交易

期內，以下交易乃與關連人士進行：

	截至九月三十日止六個月	
	二零二零年 千港元	二零一九年 千港元
來自滙漢控股有限公司之附屬公司之收入／(開支)		
租金收入	1,036	1,305
樓宇管理費開支	(1,762)	(1,734)
清潔開支	(3,209)	(3,170)

期內，除向本公司董事支付酬金（即主要管理人員薪酬）外，本公司並無與本公司董事（即主要管理人員）訂立任何交易（二零一九年：無）。

根據上市規則第13.22條，於二零二零年九月三十日本集團提供財務資助的聯屬公司備考合併資產負債表及本集團於該等聯屬公司的應佔權益如下：

	備考合併 資產負債表 千港元	本集團 應佔權益 千港元
非流動資產	4,115,497	1,417,527
流動資產	24,661,360	9,497,926
流動負債	(7,772,857)	(2,991,667)
非流動負債	(9,877,487)	(3,130,937)
	11,126,513	4,792,849

聯屬公司的備考合併資產負債表乃於根據本集團的主要會計政策作出調整並重新分組至二零二零年九月三十日之資產負債表的重大分類後透過合併彼等的資產負債表編製。

其他資料

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

於二零二零年九月三十日，董事及本公司最高行政人員於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例（「證券及期貨條例」第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及香港聯合交易所有限公司（「聯交所」）之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)記入根據證券及期貨條例第352條本公司須存置之登記冊之權益及淡倉；或(c)根據聯交所證券上市規則（「上市規則」）附錄十所載上市發行人董事進行證券交易的標準守則（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

(I) 股份之好倉

(a) 本公司

董事	所持股份數目			佔已發行 股份之 百分比(%)
	個人權益	法團權益	總額	
潘政	1,308,884	683,556,392	684,865,276	51.89

附註：潘政先生透過其於滙漢控股有限公司（「滙漢」）之控制權益(50.44%)，故被視作擁有下文題為「主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉」一節所披露由滙漢持有之本公司股份之權益。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉 (續)

(I) 股份之好倉 (續)

(b) 相聯法團

董事	相聯法團	所持股份數目				總額	佔已發行 股份之 百分比(%)
		個人權益	家屬權益	法團權益			
潘政	滙漢	273,607,688	5,318,799	145,213,900 (附註)	424,140,387	50.44	
	泛海酒店集團有限公司 (「泛海酒店」)	152,490	-	1,346,158,049 (附註)	1,346,310,539	66.71	
潘海	滙漢	10,444,319	-	-	10,444,319	1.24	
馮兆滔	滙漢	15,440,225	-	-	15,440,225	1.83	
	標譽有限公司	9	-	-	9	0.01	

附註：

1. 潘政先生透過其於滙漢之控制權益而被視為於滙漢及本公司所持有之泛海酒店股份中擁有權益。
2. 潘政先生透過其於滙漢擁有本公司之控制權益而被視為於本公司所有附屬公司及相聯法團之股份中擁有權益。

(II) 相關股份之好倉

購股權權益

(a) 本公司

董事	於二零二零年四月一日及 二零二零年九月三十日 尚未行使
潘海	3,500,000
潘洋	3,500,000

附註：

1. 購股權於二零一五年十二月十一日根據二零一四年購股權計劃(見「購股權計劃」一節所述)授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股1.38港元予以行使。
2. 期內，概無購股權授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

其他資料

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉 (續)

(II) 相關股份之好倉 (續)

購股權權益 (續)

(b) 相聯法團－滙漢

董事	於二零二零年四月一日及 二零二零年九月三十日 尚未行使
潘海	3,500,000
潘洋	3,500,000

附註：

- 購股權乃根據滙漢於二零一四年八月二十九日採納之購股權計劃於二零一五年十二月十一日授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股1.42港元予以行使。
- 期內，概無購股權授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

(c) 相聯法團－泛海酒店

董事	於二零二零年四月一日及 二零二零年九月三十日 尚未行使
潘海	14,400,000
潘洋	14,400,000

附註：

- 購股權於二零一五年十二月十一日根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃（見「購股權計劃」一節所述）授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股0.343港元（已調整）予以行使。
- 期內，概無購股權授予董事，而已授予董事之購股權亦未獲行使、被註銷或失效。

董事及最高行政人員於股份、相關股份及債權證之權益及淡倉 (續)

(III) 相關股份及債權證之好倉

可換股票據之權益

相聯法團－泛海酒店

董事	權益性質	所持可換股票據之金額 (港元)	所持相關 股份數目
潘政	法團	1,219,619,192	2,692,316,098

附註：潘政先生透過其於滙漢之控制權益而被視為於滙漢及其附屬公司所持有可兌換為2,692,316,098股泛海酒店股份的可換股票據（「泛海酒店可換股票據」）中擁有權益。泛海酒店可換股票據可按贖回價每份可換股票據0.453港元贖回。有關詳情，請參閱泛海酒店之年報。

除上文所披露者外，於二零二零年九月三十日，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債權證中擁有任何(a)根據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部須知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括根據證券及期貨條例之該等條文被當作或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)記入根據證券及期貨條例第352條本公司須存置之登記冊之權益或淡倉；或(c)根據標準守則須知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

其他資料

主要股東及其他人士於股份及相關股份之權益及淡倉

根據證券及期貨條例第336條而存置之主要股東登記冊顯示，於二零二零年九月三十日，本公司已獲悉下列主要股東於本公司已發行股本中擁有5%或以上之權益及淡倉。該等權益不包括上文所披露之董事及本公司最高行政人員之權益。

本公司股份之好倉

股東	身份	所持股份 數目	總額	佔已發行股份 之百分比 (%)
滙漢(附註1)	實益擁有人 於控股法團之權益	51,705,509 631,850,883	683,556,392	51.79
Asia Orient Holdings (BVI) Limited (「滙漢BVI」)(附註1)	於控股法團之權益	631,850,883	631,850,883	47.87
滙漢實業有限公司 (「滙漢實業」)(附註2)	實益擁有人 於控股法團之權益	304,361,730 2,459,153	306,820,883	23.24
Kingfisher Inc.及Lipton Investment Limited (「Kingfisher及Lipton」)(附註2)	於控股法團之權益	284,376,649	284,376,649	21.54

附註：

- 滙漢BVI為滙漢之全資附屬公司。因此，滙漢被視為於同一批由滙漢BVI持有之631,850,883股股份中擁有權益，兩者權益重疊。
- 滙漢實業、滙漢實業所控股的公司、Kingfisher及Lipton均為滙漢BVI之全資附屬公司。滙漢BVI被視為於滙漢實業、Kingfisher及Lipton持有之權益中擁有權益並與之權益重疊。

除上文所披露者外，於二零二零年九月三十日，董事概無知悉任何其他人士（董事及本公司最高行政人員除外）於本公司之股份或相關股份中擁有須記入根據證券及期貨條例第336條本公司須存置之登記冊之權益或淡倉。

購股權計劃

本公司

本公司於二零零四年八月二十七日採納之本公司的購股權計劃（「二零零四年購股權計劃」）已於該計劃獲採納當日之第十週年屆滿。於二零零四年購股權計劃屆滿後，概無購股權可於該計劃下授出，惟所有根據二零零四年購股權計劃授出而尚未行使之購股權仍然有效及可予行使。於二零二零年九月三十日，有1,000,000份根據二零零四年購股權計劃授出之購股權尚未行使。期內，根據二零零四年購股權計劃授出之購股權變動情況如下：

承授人	於二零二零年四月一日及 二零二零年九月三十日 尚未行使
僱員	1,000,000

附註：

- 購股權於二零一四年三月十三日授出，並可於二零一七年三月十日至二零二四年三月十二日期間按行使價每股2.00港元予以行使。
- 期內，概無購股權獲行使、被註銷或失效。

本公司於二零一四年八月二十九日採納一項購股權計劃（「二零一四年購股權計劃」）。於二零二零年九月三十日，有7,000,000份根據二零一四年購股權計劃授出之購股權尚未行使。期內，根據二零一四年購股權計劃授出之購股權變動情況如下：

承授人	於二零二零年四月一日及 二零二零年九月三十日 尚未行使
董事	7,000,000

附註：

- 購股權於二零一五年十二月十一日授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股1.38港元予以行使。
- 期內，概無購股權獲授出、行使、被註銷或失效。

購股權計劃（續）

附屬公司－泛海酒店

泛海酒店在二零零六年八月二十八日採納之泛海酒店的購股權計劃（「二零零六年泛海酒店之購股權計劃」）已於該計劃獲採納當日之第十週年屆滿。於二零零六年泛海酒店之購股權計劃屆滿後，概無購股權可於該計劃下授出，惟所有根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃授出而尚未行使之購股權仍然有效及可予行使。於二零二零年九月三十日，有28,800,000份根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃授出之購股權尚未行使。期內，根據二零零六年泛海酒店之購股權計劃授出之購股權變動情況如下：

承授人	於二零二零年四月一日及 二零二零年九月三十日 尚未行使
董事	28,800,000

附註：

- 購股權於二零一五年十二月十一日授出，並可於二零一五年十二月十一日至二零二五年十二月十日期間按行使價每股0.343港元（已調整）予以行使。
- 期內，概無購股權獲行使、被註銷或失效。

泛海酒店於二零一六年九月八日採納一項購股權計劃，並已於二零一七年八月三十日更新計劃限額（「二零一六年泛海酒店之購股權計劃」）。自二零一六年泛海酒店之購股權計劃獲採納以來，概無購股權根據該計劃獲授出。

中期股息

董事會（「董事會」）不建議派發截至二零二零年九月三十日止六個月之中期股息（二零一九年：無）。

購買、出售或贖回上市證券

期內，本公司概無贖回其任何股份。本公司及其任何附屬公司於期內概無購買或出售本公司任何上市證券。

董事進行證券交易之標準守則

本公司已採納標準守則且已就期內有否違反標準守則向全體董事作出具體查詢，而彼等均已確認彼等於截至二零二零年九月三十日止期間已完全遵守標準守則所載之規定標準。

企業管治守則

期內，本公司已遵守上市規則附錄十四所載企業管治守則（「企業管治守則」）之守則條文，惟下列偏離事項除外：

1. 企業管治守則之守則條文第A.4.1條規定非執行董事之委任應有指定任期，並須接受重新選舉。本公司所有獨立非執行董事之委任並無指定任期，惟須根據本公司之公司細則於本公司股東週年大會上輪值退任及重選連任；及
2. 企業管治守則之守則條文第A.5.1條規定發行人應設立提名委員會，由董事會主席或獨立非執行董事擔任主席，成員須以獨立非執行董事佔大多數。本公司並未設立提名委員會。董事會整體負責評估獨立非執行董事之獨立性、檢討董事會之架構、多樣性、規模與組成、委任新董事及提名董事於本公司股東大會上經股東重新選舉。根據本公司之公司細則，董事會可隨時及不時委任任何人士為董事以填補臨時空缺或增添董事會成員。按上述方式委任之任何董事須於下屆股東週年大會上退任，惟屆時可於大會上膺選連任。

其他資料

審核委員會

審核委員會已審閱本集團截至二零二零年九月三十日止六個月之未經審核中期業績。

代表董事會

泛海國際集團有限公司

主席

馮兆滔

香港，二零二零年十一月二十六日

